

# EXPÉDITION

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**S.A.S ID FACTO**  
Huissiers de Justice Associés  
Office de Melun (77000)  
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86  
✉ [hj@huissier-melun.com](mailto:hj@huissier-melun.com)

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF  
ET LE VINGT-NEUF JUILLET.**

Dossier N° JG 827 122

### À LA REQUÊTE DU :

**CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.259.850.270,00 euros, ayant son siège social sis 50, boulevard Sébastopol, 75155 Paris Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 302.493.275, agissant poursuites et diligences de son directeur général domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour qui domicile est élu à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, au cabinet de Maître Guillaume MEAR, Avocat au Barreau de MELUN (Seine-et-Marne), Associé de la SCP MALPEL & ASSOCIES, exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, constitué sur la procédure de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

### AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN (Seine-et-Marne), le 13 mars 2018, signifié le 12 avril 2018, et à ce jour définitif comme il appert d'un certificat de non-appel délivré le 29 juin 2018 par la cour d'Appel de Paris ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 21 mai 2019, demeuré infructueux ;

L'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

- 1) Dans un ensemble immobilier sis 3 Rue Saint Jacques à MELUN (Seine-et-Marne), cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	178	3 Rue Saint Jacques	00 ha 04 ares 02 ca

Lot numéro onze (11) :

Un appartement d'une pièce dans le bâtiment A, au deuxième étage, comprenant :

- Kitchenette, séjour, chambre, salle-de-bains, WC, placards

Et les trois cent soixante-six / dix-millièmes (366/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

La superficie de la partie privative des biens soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de 30,64 m<sup>2</sup> pour le lot numéro ONZE.

- 2) Dans un ensemble immobilier situé à l'angle de la Porte de Paris et de la Rue des Fossés à MELUN (Seine-et-Marne), cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	268	Rue des Fossés	00 ha 22 ares 91 ca

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

Dans le bâtiment B au sous-sol, niveau 5, un parking portant le numéro 2,

Et les cinq / dix millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communautés et mitoyennetés, droit de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**APPARTENANT À :**

Monsieur FENELON Marc, Patrick, né le 26 juin 1979 à PORT-AU-PRINCE (Haïti), de nationalité française, exploitant SAV MAREE, célibataire, demeurant 350 Rue du Bois Guyot, 77350 LE-MEE-SUR-SEINE.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

**Joan GERARD, Huissier de Justice Salarié au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

MELUN (Seine-et-Marne), 3 Rue Saint Jacques

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;  
Monsieur COMBROUZE Rémy, serrurier ;  
Madame ROUEIRE Martine, témoin ;  
Madame MACHOU Sarah, témoin.

Suivant feuille d'émargement annexée,

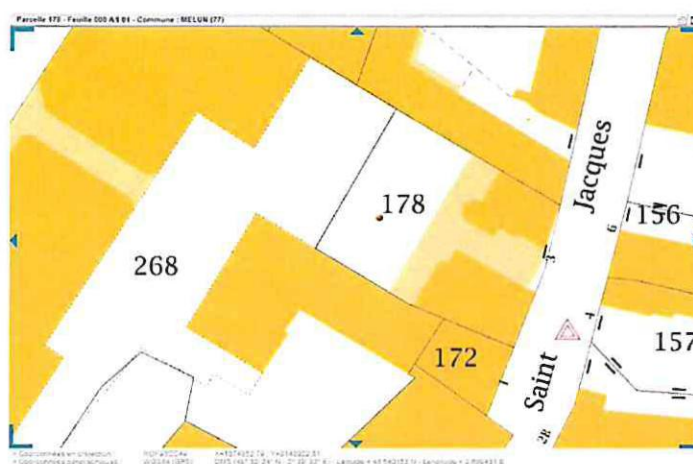
**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRES :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	7
3	DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS SAISIS OBJET DE LA PROCÉDURE :	8
3.1	LOT N°11 : APPARTEMENT	8
3.1.1	ENTREE : .....	8
3.1.2	SEJOUR/PIECE PRINCIPALE : .....	9
3.1.3	DEGAGEMENT SUR SEJOUR : .....	10
3.1.4	CUISINE : .....	11
3.1.5	SALLE DE BAINS : .....	14
3.2	LOT n°149 : PARKING	16
4	FIN DES OPÉRATIONS :	16
5	SURFACE :	16
6	ANNEXES :	16

## 1 CADASTRES :

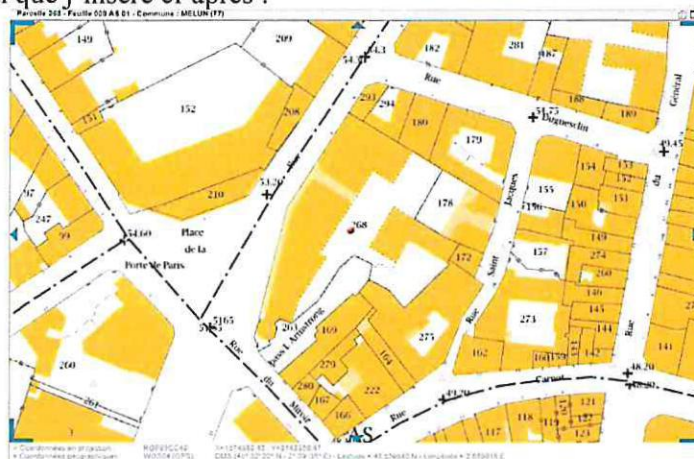
### - LOT N°11 :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AS n° 178) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



- LOT N°149 :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AS n° 268) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## **2 CONDITION D'OCCUPATION :**

Sur place, je rencontre Monsieur NSIMBA Capitao, locataire ainsi déclaré.

Je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission.

La personne rencontrée me déclare :

- Vivre seul dans le logement ;
- Que l'électricité du logement est coupée ;
- Que le chauffage de l'appartement est fourni au moyen de radiateurs électriques ;
- Que l'eau chaude est produite à l'aide d'un chauffe-eau électrique ;
- Qu'il n'a pas connaissance du nom du syndic de l'immeuble
- Qu'un contrat de location est en cours, qu'il n'a pas l'original du contrat de bail et que le loyer mensuel s'élève à 750 euros

**3 DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS SAISIS**  
**OBJET DE LA PROCÉDURE :**

**3.1 LOT N°11 : APPARTEMENT**

Un appartement de type T2 duplex.

**3.1.1 ENTREE :**

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont doublés de lés de papier recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.





En partie droite, un dégagement faisant office de placard dépourvu de porte.

Au sol, une dalle de béton brut.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



### **3.1.2 SEJOUR/PIECE PRINCIPALE :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont doublés de lés de papier peint recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture



En partie gauche, séparant la cuisine du séjour, des cloisons en bois recouvertes de peinture.



### **3.1.3 DEGAGEMENT SUR SEJOUR :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



### 3.1.4 CUISINE :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



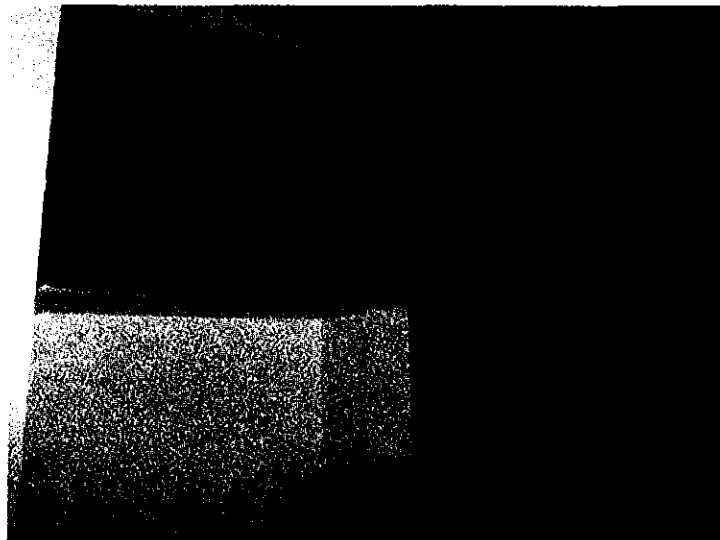
Une cuisine équipée au moyen d'un évier à un bac avec égouttoir en partie gauche et robinet mélangeur. En allège, un meuble ouvrant à deux portes en bois avec poignées tirages.



En partie supérieure, un placard ouvrant à une porte en bois avec poignée tirage.



Sur le mur de droite, un ensemble de placards hauts ouvrant à trois portes en bois avec poignée tirage.





En allège, un plan de travail avec un placard en partie droite ouvrant à une porte en bois avec poignée tirage.



Sur le mur de droite, un coffrage en bois accueillant un ballon d'eau chaude.



### 3.1.5 SALLE DE BAINS :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche et pommeau de douche. Le tablier de la baignoire est composé d'une planche de bois mélaminé.



Une vasque sur colonne avec robinet mélangeur.



Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal, abattant et lunette.



Ceinturant la vasque et la baignoire, des carreaux de carrelage jointoyés.

### **3.2 LOT n°149 : PARKING**

Au sous-sol du bâtiment B, au niveau 5, un emplacement de stationnement portant le numéro 502.

### **4 FIN DES OPÉRATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

### **5 SURFACE :**

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS HABITAT SERVICES PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) « LOI CARREZ »:	<u>30.03 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA « LOI CARREZ » INF 1.80M HAUT :	<u>0.00 M2</u>
SURPERFICIE HORS « LOI CARREZ » :	<u>0.00 M2</u>

### **6 ANNEXES :**

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une feuille de format A4.
- Un certificat de surface habitable édité au recto de deux feuilles de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS HABITAT SERVICES.



J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, quinze clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	220,94 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	228,61 €
TVA à 20%	45,72 €
Enregistrement	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>289,22 €</b>

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

**Joan GERARD**  
Huissier de Justice





11 Bis Rue de la Rochette – 77000 MELUN  
01.64.14.45.60 - hj@huissier-melun.com

### FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	
CONBROUZE	René	SERRURIER	
ROUEIRE	Maurine	TEMOIN	
NAHOV	Sarah	TEMOIN	





## Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2019-07-127

### Situation de l'immeuble visité par : SALMON

3 rue Saint jacques  
77000 MELUN

### Désignation des locaux

comprenant :  
Entrée, Salle de Bains, Séjour, Cuisine

Lot N° : 11

**Superficie de la partie privative : 30.03 m<sup>2</sup>  
TRENTE METRES CARRES ET TROIS CENTIEMES**

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Entrée	2.02		
Salle de Bains	3.53		
Séjour	18.19		
Cuisine	6.29		
Totaux	30.03 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

**Monsieur FENELON**  
3 rue Saint jacques  
77000 - MELUN

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : Cabinet Condorcet Police n° 80810514 (30/09/2019)  
Date d'intervention : 29/07/2019

## Références réglementaires

---

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

*ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.*

*ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.*

*ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

Date du rapport : 29/07/2019  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
4 bis rue du grand clos  
77000 MELUN

Signature inspecteur

